

FANGDICHAN ZHENMELA?

本书围绕房地产热点问题和各种利益主体之间错综复杂的关系，以人物为主线，以故事为基础，全方位、多角度地描述和分析风云激荡的地产江湖，让读者酣享一顿色香味俱佳的文化大餐。

曹荣 陈国强 编著

房地产

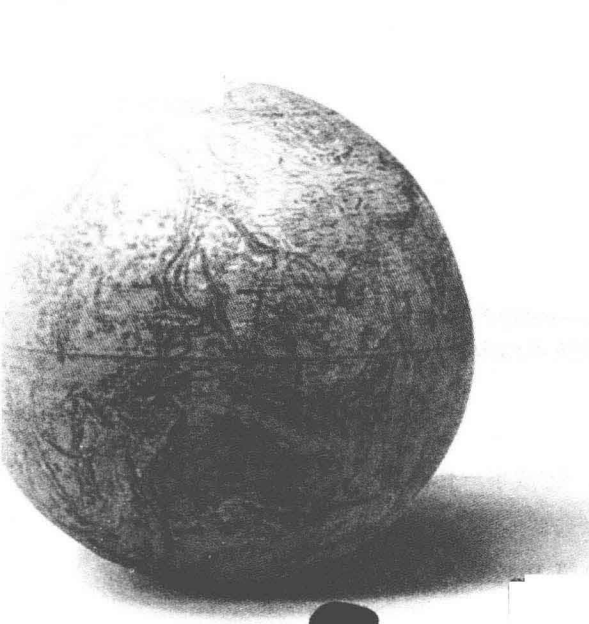
怎么啦？

——告诉您一个真正的房地产世界

湖南科学技术出版社

FANGDICHAN ZENMEILA?

曹荣 陈国强 编著



房地产 怎么啦？

——告诉您一个真正的房地产世界



湖南科学技术出版社 **K**

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产怎么啦? ——告诉您一个真正的房地产世界 /
曹荣, 陈国强编著. -- 长沙: 湖南科学技术出版社,
2010. 10

ISBN 978-7-5357-6472-0

I. ①房… II. ①曹… ②陈… III. ①故事—作品集
—中国—当代 IV. ①I247.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 194251 号

房地产怎么啦? ——告诉您一个真正的房地产世界

主 编: 曹 荣 陈国强

责任编辑: 杨 林

出版发行: 湖南科学技术出版社

社 址: 长沙市湘雅路 276 号

<http://www.hnstp.com>

邮购联系: 本社直销科 0731 - 84375808

印 刷: 长沙化勘印刷有限公司

(印装质量问题请直接与本厂联系)

厂 址: 长沙市青园路 3 号

邮 编: 410004

出版日期: 2010 年 11 月第 1 版第 1 次

开 本: 710mm×1000mm 1/16

印 张: 16

字 数: 191000

书 号: ISBN 978-7-5357-6472-0

定 价: 29.80 元

(版权所有 · 翻印必究)



“房疯”时代的黄昏，地产江湖的野史

2010年4月17日，“国十条”横空出世，地产江湖风云突变。这轮调控是否会再次成为“空调”，还是宣告房地产暴利时代的终结？高高在上的房价会掉头向下吗？人声鼎沸的地产江湖向何处去？房地产怎么啦？国人心中有一大堆大大的问号。

这是一个“房疯”的时代——房价涨疯了，有人气疯了，搞房地产、炒房子赚疯了，买房的压力让人发疯了，没房子的人想房子想疯了，几乎所有人都卷入了与房子有关的话题和事件当中，理智的堤防被冲决，情绪化的语言和行为泛滥成灾，举国皆为“房”狂。于是，有人跑马圈地，大举造房；有人一掷千金，疯狂炒房；有人焦虑恐慌，举债买房；有人声嘶力竭，坐而论房……悠悠“房事”，你我皆为“事中人”！风雨江湖，大家都在江湖飘！

疯狂往往是终结的先兆，登峰造极之日，通常就是高潮过后的落幕之时。当房价涨上了天，“地王”出尽了风头，开发商和炒房客赚足了钱，老百姓的怨气汇聚成了强大的气场，中央政府到了忍耐的极限，也就宣告了“房疯”时代的黄昏降临。落日的余晖灿烂、绚丽，但已经日薄西山、残阳如血。

这本在风口浪尖上推出来的书，并不是对房地产暴利的道德审判，也没有过



多地纠缠于房价或涨或跌的口水战。它讲述的主要是与房地产有关的那些形形色色的人和事，人是鲜活的人，事是有趣的事。你不能将本书当成一部房地产的正史来读，这是一部房地产江湖的野史，告诉你房地产到底怎么啦。

在风诡云谲的地产江湖中，房地产开发商绝对是主角。这些年，房地产行业批量生产着亿万富豪，他们低下头去数钱数到手抽筋，仰起脸来就要承接漫天的口水。政府调控、学者批判、舆论声讨、老百姓怨声载道，所有的矛头都对准了开发商。

其实，当我们换一个角度去看这些在 21 世纪中国最受瞩目的商人时，会发现他们通常都有一段属于自己的精彩绝伦的传奇故事。至少在他们发迹之初，在人生、事业的起步阶段，个人的智慧和努力、眼光和魄力是起了非常重要作用的。所以，本书花了比较大的篇幅讲述了几个开发商的故事。其中有放着房地产的大买卖不干，砸进 20 多亿元种土豆的梁希森（早年讨过饭、打过铁，大字识不了一箩筐，却兼有农民的朴实和商人的精明）；下南洋淘得第一桶金，回国搞房地产的黄如论（宋代名儒之后，通《易经》、懂风水，开盘必做法事）；给万里当过秘书，在中南海工作了 8 年的孟晓苏（其人书卷气很浓，而学者与商人的界限通常很难跨越，所以他掌舵的中房集团一直惨淡经营）；富有政治头脑、官商两界左右逢源的张玉良（毕竟是弃官从商的人，深谙官场进退、政商合作的真谛）；在生死关头孤军奋战、力挽狂澜的许家印（一代地产枭雄，从他身上，我们可以感受到一个企业家的领袖气质和人格魅力、“站得高，看得远”的王者风范和“拿得起，放得下”的大将风度以及说一不二、雷厉风行的铁腕作风）；还有拿地高手、中国房地产第一职业经理人谢强与两家地产豪门（珠江和富力）的恩恩怨怨以及“地产界的章子怡”、精明的“二道贩子”潘石屹。

地产江湖上少不了政府和官员的戏码，例如与高房价缠斗了 8 年的中央政

府；土地财政搞得有声有色，对宏观调控态度暧昧的地方政府；抵挡不住房子的诱惑，导致身败名裂的官员。在所有殒身于地产江湖的官员中，周久耕大概是最让人唏嘘感叹的一个，一句“查处低于成本价卖房的开发商”犯了众怒，一包天价烟、一块世界名表露出了马脚，换来 11 年的牢狱之灾，真可谓“一失言成千古恨，再回首是甲子身”（“周至尊” 1960 年生，2009 年判刑 11 年，出狱时刚好 60 岁），人生无常，命运弄人。身陷囹圄，“周至尊”也没闲着，还写了一部几十万字的长篇官场小说呢！

当然，还有纵横大江南北、黄河上下，而今又走向世界，炒遍日韩等周边国家乃至欧洲、美洲、大洋洲的炒房团以及形形色色的“房奴”：有的在等待中蹉跎了岁月，在恐慌中当上了“房奴”；有的用青春和美貌交换一套房子；有的靠自己的努力，走出蜗居、实现安居。而对于群居的蚁族来说，当“房奴”也是一种奢望。“房奴”背着沉重的蜗牛壳，而蚁族则聚居在拥挤的蚁穴里。

作者突然想起那个有点心酸的小幽默故事。小蜜蜂向蝴蝶求婚，蜜蜂说：“嫁给我吧！我每天都让你吃上最甜的蜂蜜。”蝴蝶说：“你天天忙来忙去就知道吃。甜食会让我变胖的，我要嫁给蜗牛。”蜜蜂说：“为啥呀？”蝴蝶说：“你看你整天都住集体宿舍，人家蜗牛好歹是个一居室。”在这个房价上天、“房奴”遍地的时代，幽默换来更多的是苦涩的笑。

经济适用房（以下简称经适房）也值得一说，它本是穷人的面包，现在却成了富人的二奶（大奶是商品房）。住房和城乡建设部（以下简称住建部）一道查处经适房“出售、出租、闲置、出借”的禁令，曾让多少人夜半惊魂、乱作一团。的确，拿了不属于自己的东西，难免会做贼心虚！

房地产当前的热点问题是不能回避的。我们相信中央政府的决心和调控能力，以往政府有所顾忌，担心采取强硬的调控措施会导致房地产市场低迷，拖累



经济增长，引发银行业的金融风险，导致老百姓出现负资产，所以出台的政策一直比较温和、谨慎，效果甚微。但中央政府此次下定决心，重症用猛药，乱世用重典，完全能够遏制住房价的过快上涨。宏观调控的目的是要遏制暴涨的房价，而非打垮房地产市场，放任房地产崩盘和房价一泻千里。所以，房价的“适当回调、稳步上涨”才是合理的政策诉求和目标所在。

广为流传的“房地产崩盘时间表”固然有其荒谬的一面，但也不失为“房疯”时代敲响一记警钟。海南房地产 20 年后的再度疯狂、暴力拆迁的血雨腥风，都是对人们的当头棒喝和严重警告。

沉重的话题之后，我们还想留给读者一些轻松和回味。如前所言，这本书是地产江湖的野史，既然是野史，就要有趣，要好看。沿着地产江湖的时间维度纵向回顾，你会看到内地房地产行业的祖师爷骆锦星开发的第一个商品房小区、拍得的第一块地；地产江湖的一代宗师霍英东制作的第一份售楼书，卖出的第一个“楼花”；民国时期那些风云一时的地产商：汉口地皮大王刘歆生、拥有中国第 1 号车牌的周湘云以及远东首富、上海地皮大王、抢过周湘云车牌的犹太人哈同。

中国古代的“房事儿”能为地产江湖平添一些古色古香的情趣。“米价方贵，居亦弗易”，贵的又何止是米价，大诗人白居易也只好跑到长安的卫星城去买房，和今天的都市白领一样，当起了在城里租房上班、回郊区家里度假的候鸟；苏东坡的办公楼和机关宿舍竟然是危房，只得申请政府给些有价证券，换取维修经费；朱元璋曾有过为全国人民盖保障房的空想社会主义念头，但还是没能管住明朝房价的过快上涨，迫使南京最高学府的长官靠节约办公经费，团购了一批公房给下属们住，北京最高学府的长官则干脆自掏腰包，给职工们盖宿舍。

房地产怎么啦？从古至今，这说不完的房事儿，看不尽的地产江湖啊！

在本书的写作过程中，王征彬、刘小玲、乔树森、邓琼芳、唐高进、白春

雨、徐梦、刘雪冬、张文洋、杜海琴、杜勇、杜学轼、饶明珍、曹修连、李小英等人搜集并整理了大量资料，为我们的写作提供了大力支持和帮助，在此一并表示感谢。同时，也要感谢本书的责任编辑，他对书稿的结构和写法提出了很多非常专业的建议，正是他的指导和鼓励，才使得我们能够顺利写就此书。

目 录

Contents

第 1 章 房地产开发商那些事儿 /001

本章讲述的是几个地产大佬的传奇故事，其中有放着房地产的大买卖不干，砸进 20 多亿元种土豆的梁希森；下南洋淘得第一桶金，一边看风水、做法事，一边搞房地产的黄如论；给万里当过秘书，在中南海干过 8 年的孟晓苏；富有政治头脑，官商两界左右逢源的张玉良；在生死关头处变不惊、力挽狂澜的许家印；还有拿地高手、中国房地产第一职业经理人谢强与两家地产豪门（珠江和富力）的恩恩怨怨以及“地产界的章子怡”、精明的“二道贩子”潘石屹。

- 一、梁希森：讨过饭、盖别墅、种土豆的开发商 (002)
- 二、黄如论：海外归来、深不可测的地产大佬 (011)
- 三、孟晓苏：从中南海走向地产江湖的社会精英 (019)
- 四、张玉良：“做生意、讲政治”的房地产商 (030)
- 五、许家印：处变不惊、扭转乾坤的地产枭雄 (038)
- 六、谢强：一个文人的地产江湖和豪门恩怨 (051)
- 七、潘石屹：甘当“二道贩子”的精明开发商 (070)

第 2 章 政府、官员那些事儿 /104

地产江湖上少不了政府和官员的戏码。当升斗小民望房兴叹的时候，不法官员和开发商却拿一栋栋房子进行“礼尚往来”、权钱交易，房子的诱惑的确让人



难以抵挡。在所有失足于地产江湖的官员中,周久耕可以说是最戏剧性的一个,一句犯了众怒的话、一包天价烟、一块名表,带来一场牢狱之灾,主人公感慨命运无常之余,还在狱中写了一部官场长篇小说,真是让人哭笑不得的“五个一”人生。中央政府与房地产开发商两大阵营的博弈历时8年,几经坎坷,鹿死谁手,相信很快就能见个分晓。究竟是开发商还是地方政府推高了房价?了解了土地财政的来龙去脉,相信读者会有自己的判断。

- 一、“房子”的诱惑:一张腐败的温床 (105)
- 二、周久耕:一包烟引发的牢狱之灾 (114)
- 三、8年抗战:中央政府缠斗高房价 (119)
- 四、土地财政:地方政府的土地情结 (127)

第3章 房奴、炒家那些事儿 /134

炒房团南征北战,挥一挥衣袖,带走厚厚的钞票,留下高高的房价。房奴则在满腹牢骚和纠结中接下最后一棒,为房地产投机和泡沫化买单。而对于租房都成了负担的蚁族来说,当房奴也是一种奢望。救济穷人的经济适用房反倒成了富人的“二奶”(“大奶”当然是商品房),强者抢走了弱者的面包,地产江湖真正上演了一场弱肉强食的游戏。

- 一、炒房团:南征北战的资本兵团 (135)
- 二、走出蜗居:3个房奴的真实故事 (143)
- 三、走近蚁族:当房奴也是一种奢望 (153)
- 四、经济适用房:帮了谁的忙 (160)

第4章 热点聚焦:地产江湖一锅粥 /167

自2009年以来,随着房地产市场的再度升温和房价更上一层楼,疯狂的地

产江湖就像一锅煮沸了的粥，表面上不停地翻涌着膨胀的气泡，让舆论哗然、万众瞩目、资本尖叫的热点问题一个接着一个地冒出来。“新国十条”横空出世，中央政府能否驯服房价这匹脱缰的野马？房价是总理说了算，还是总经理说了算？在虚拟空间里广为传播的房地产崩盘时间表，会不会成为在现实中应验的谶语？20年一个轮回，海南能否走出房地产大起大落的宿命？如何才能驱散地产江湖中弥漫着的拆迁血腥味儿？本章将一一予以解答。

一、房价是政府说了算，还是房地产商说了算	(168)
二、谶语：房地产崩盘时间表	(180)
三、海南：哥买的是一个传说	(188)
四、拆迁：地产江湖的血腥味儿	(197)

第5章 江湖往事：房地产的前世今生 /210

大诗人白居易竟然和今天的都市白领一样，跑到长安的卫星城去买房，当起了在城里上班、回郊区家里度假的候鸟；苏东坡的办公楼和机关宿舍竟然是危房；朱元璋也曾有过为全国人民盖保障房的念头，但还是没管住明朝的高房价，害得最高学府的长官靠节约办公经费，团购了一批公房给下属们住；民国时期那些风云一时的地产商也值得一看，汉口地皮大王刘歆生、拥有中国第1号车牌的周湘云，还有远东首富、抢过周湘云车牌的犹太人哈同；了解一下霍英东如何制作第一份售楼书、发明“卖楼花”；看看骆锦星是如何开发内地第一个商品房小区，竞得第一块拍卖地，可以为地产江湖增添一份历史的厚重感。

一、回眸：中国古代的房事儿	(211)
二、民国时期的房地产开发商	(219)
三、霍英东：地产江湖的一代宗师	(228)



四、骆锦星：内地房地产的鼻祖 (236)

参考文献 /243

第1章

房地产开发商那些事儿

本章讲述的是几个地产大佬的传奇故事，其中有放着房地产的大买卖不干，砸进20多亿元种土豆的梁希森；下南洋淘得第一桶金，一边看风水、做法事，一边搞房地产的黄如论；给万里当过秘书，在中南海干过8年的孟晓苏；富有政治头脑、官商两界左右逢源的张玉良；在生死关头处变不惊、力挽狂澜的许家印；还有拿地高手、中国房地产第一职业经理人谢强与两家地产豪门（珠江和富力）的恩恩怨怨以及“地产界的章子怡”、精明的“二道贩子”潘石屹。



一、梁希森：讨过饭、盖别墅、种土豆的开发商

地产江湖是一个诞生传奇的地方。所谓“英雄不问出处”，很多人背后都有一段穷困潦倒的艰辛往事。一旦功成名就，这些辛酸的记忆反倒为人们所津津乐道、啧啧称奇。梁希森的不同之处在于，他不仅仅是在发家之前要过饭、打过铁，后来多少有些阴差阳错地成了房地产开发商，盖出了京城最贵的别墅——玫瑰园，而且发家之后，他以一个农民特有的执着和与众不同的思维方式，续写了自己的传奇——搞新农村建设，拆旧房、盖别墅，把农民变成工人、城里人；砸进 20 多亿元，研发脱毒土豆种薯，八年抗战，艰苦卓绝，终于见到了“薯”光。

1. 讨饭娃成了有钱人

1955 年，梁希森出生于山东省乐陵市黄夹镇杨家乡的梁锥村。梁希森的童年和少年时代是在贫困中度过的，食不果腹、衣不蔽体。当时赶上 3 年自然灾害，粮食严重匮乏，连地瓜面都成了稀罕物。梁希森年幼的弟弟只能吃地瓜面和树皮面和成的干粮，慢慢地肚皮泛绿，后来竟然活活饿死了。

为了能够活下来，10 岁的梁希森离家到河北讨饭，一走就是 3 年。期间，他得到了不少人的帮助，感恩图报的梁希森曾经发誓：有朝一日自己发财了，“一家发一锅白馒头”。事实上，这种报恩的心理和“有饭大家吃”的观念一直影响着梁希森日后的事业。

当时，梁希森经常去要饭的一户人家很喜欢他，就劝他留下来，给他们当儿

子，顺手还给了他比往常多一倍的地瓜馍。梁希森留了下来，成了人家的干儿子。

这户人家已经有有了一个8岁的儿子，小孩子不喜欢梁希森，还经常找机会欺负他。梁希森忍无可忍，在他留在这户人家第7天的上午，趁家里没有其他人，梁希森把门关上，把欺负他的小男孩暴打了一顿，出了口恶气，然后就逃跑了。后来，他再也没去过这个村子要饭。

30多年后，也就是梁希森建起了著名的房地产项目玫瑰园之后的2000年，他开着奔驰，带着礼物回到了这个村子。几经周折，他终于找到了那户人家，但是两位老人已经去世了，家里只剩下他们的儿子，也就是当初欺负他的小男孩。梁希森请干弟弟吃了一顿饭，塞给他5000元钱。

13岁的时候，梁希森当了铁匠学徒；17岁，他进了河北沧州的一个锻造厂当锻工，后来还被提拔为车间主任。

坎坷的人生经历造就了梁希森精明的头脑和顽强的个性。改革开放之后，在外闯荡多年的梁希森回到家乡，用自己积攒下的1万多元钱跟朋友合伙开了一家面粉厂，1年能赚三四万元。后来，梁希森还开过调料厂、农药厂、毛巾厂、钢结构厂，搞过装修工程队。1995年，梁希森组建了以自己的名字命名的乐陵希森集团有限公司。

有了钱的梁希森开始回馈乡里，他拿出8万元为村里建了一所养老院，还出资5万元建了一所希望小学。事业做大之后，他不仅花400万元为村里修了一条柏油马路，而且出资25万元将黄夹镇杨家乡中学扩建为“希森中学”。黄夹镇考上大学的学生，每人可以得到他2万元的奖励。为了解决村里的洗澡和供暖问题，梁希森投资250万元打了一口地热井。与此同时，他还捐款200万元支持乐陵市修通了外环路。



从20世纪80年代至今,梁希森捐款上亿元。对于他的慷慨解囊,家里人不理解,还给他起了一个外号——“傻子”。对此,梁希森很是不以为然。一年春节,梁希森和大哥在一起聊天,大哥说“你真傻”。梁希森反驳道:“你说我傻,可是我现在住的房子比你的房子面积大,你的房子还是我盖的;我现在坐奔驰,你就想开单位的桑塔纳,我还不让你开,你说谁傻。”一番话说得大哥哑口无言。

梁希森的文化程度和他究竟认识多少个字,一度是人们茶余饭后的谈资。有人说他没上过学,连自己的名字都不会写,住旅馆的时候填登记卡都要找人帮忙;跟别人谈完生意,到签字的时候,对方才知道他不会写自己的名字;也有人说他上过一年小学,只会写自己的名字,认识的字还不到200个,读不了报纸。

后来,梁希森接受记者采访的时候做了澄清,据他本人讲,自己一年书都没读过,但名字还是会写的,除此之外,还能认识二三百个字。他平时太忙,根本没有时间读书看报。收到信件或传真的时候,都是秘书念给他听;如果是比较机密的文件和资料,则让老婆看。

文化程度制约了梁希森的语言表达能力,他掌握的词汇不多,不仅满口大白话,还夹杂着大量的方言、俚语和省略语,很少有高深的理论术语,而且缺乏条理。但他的思维敏捷、眼光独到,能够抓住问题的重点。

虽然没有受过系统的教育,但本身的悟性和多年来商场上的摸爬滚打,赋予了梁希森精明的商业头脑和练达的人生智慧,他不仅洞明世事,而且体察人情。2001年,梁希森把以自己的名字命名的“希森集团”更名为“希森三和集团”,“三和”两个字有着深邃的意蕴,也是对国家提出的“和谐社会”纲领的呼应。用梁希森的话说,“我认为和谐社会必须和谐发展。怎么和谐呢?就是我们这个企业和农民和谐发展,农村和城市和谐发展,人和自然和谐发展。”

2. 盖北京最贵的别墅

1996年，当时已经身家过亿的梁希森决定到北京发展，进入最有前途的房地产业。他打算从房地产最基础的建筑装饰入手，摸清这个行业的底细后再做房地产开发。

那时，号称国内最大的别墅项目利达玫瑰园因为缺乏资金已经停工。就是这个项目，不仅让有“房地产营销之父”盛誉的邓智仁血本无归、倾家荡产，而且其他几个地产大鳄也在这个项目上摔了跟斗。但梁希森却相中了这个“烫手山芋”，他认为，玫瑰园项目知名度高，作为刚刚踏入房地产业的新人，接手这样一个项目，风险中有机遇，有助于自己在房地产业站稳脚跟。

为了控制风险，梁希森在与开发商签订的垫资施工协议中约定：工程竣工验收合格后，要以“希森集团”的名义办理产权证，开发商付清全部工程款后，再移交产权。梁希森陆续垫资1.8亿元施工，但施工还没有结束，开发商就因为资金枯竭，整个项目全面瘫痪。这意味着梁希森的垫付资金和开发商应付的工程款2.8亿元将血本无归，这对梁希森来说，无异于是灭顶之灾。

其实，早在工程进行到三四个月的时候，梁希森的副总就劝他别继续烧钱了。梁希森急了，把桌子一拍，“你不用管，这不是你要管的事”。好在梁希森早就留了一手，他已经完成了186栋别墅的基础建设和内外装修工程，并按协议取得了这186栋别墅的产权证，成为玫瑰园最大的债权人。

1997年8月，梁希森向法院申请玫瑰园破产，并申请了财产保全。1年后，法院裁定玫瑰园破产，清查债务。又过了1年，梁希森在拍卖会上以3.98亿元竞买该项目成功。梁希森干装修干成了开发商，自取得玫瑰园开发权的同时，也